

**REALISATION D'UNE MISSION D'ELABORATION DES ETUDES PREVUES AU PROTOCOLE DE PREFIGURATIONS DU NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER DES TARTERETS**

**Comité pilotage n°1 12/09/2017 – Phase 1 MISE A JOUR DU DIAGNOSTIC**  
Compte-rendu des échanges

### Participants

NOM / PRENOM	QUALITE	SOCIETE	TELEPHONE	MAIL
Alain BUCQUET	PDEC	Préf 91		
Jean Pierre BECHTER	Maire	Ville de Corbeil		
Philippe LESUEUR	Directeur attachement	Ville de Corbeil		
Germaine DERUEL	Maire adjoint	Ville de Corbeil		
Zaïr AMARI	DST	Ville de Corbeil		
Stéphane GRANGIER DE LA MARINIÈRE	DAC	Ville de Corbeil		
François CAPEL	Dir. Sécurité	Ville de Corbeil		
Machiré GASSAMA	Directeur DSS	Ville de Corbeil		
Anne SIMON	Responsable service logement	Ville de Corbeil		
Muriel HAMERSTEHL	Directrice de grands projets	Ville de Corbeil	06 12 20 77 80	<a href="mailto:hamerstehl.m@mairie-corbeil-essonne.fr">hamerstehl.m@mairie-corbeil-essonne.fr</a>
Catherine VIERNE	Responsable coordination RU	Ville de Corbeil	01 60 89 70 71	<a href="mailto:vierne.c@mairie-corbeil-essonne.fr">vierne.c@mairie-corbeil-essonne.fr</a>
Ahcène BRIGHET	Coordinateur GUSP	Ville de Corbeil	01 60 89 75 72	<a href="mailto:brighet.a@mairie-corbeil-essonne.fr">brighet.a@mairie-corbeil-essonne.fr</a>
Pascal d'ANTONI	Responsable Mission PV	Ville de Corbeil	06 51 40 24 92	<a href="mailto:dantoni.p@mairie-corbeil-essonne.fr">dantoni.p@mairie-corbeil-essonne.fr</a>
Ruben BRINTON	Chargé d'opération RU	Ville de Corbeil	01 60 89 71 92	<a href="mailto:brinton.r@mairie-corbeil-essonne.fr">brinton.r@mairie-corbeil-essonne.fr</a>
Isabelle TROUSSELLE	Cheffe services subventions	Ville de Corbeil	01 60 89 71 90	<a href="mailto:trouselle.i@mairie-corbeil-essonne.fr">trouselle.i@mairie-corbeil-essonne.fr</a>
Patricio TRUJILLO	Chargé de mission PV + élue logement	CD Essonne	01 77 58 12 03	<a href="mailto:ptrujillo@cd-essonne.fr">ptrujillo@cd-essonne.fr</a>
Xavier ROY	Chef service PV	CD Essonne		<a href="mailto:xroy@cd-essonne.fr">xroy@cd-essonne.fr</a>
Hélène LEBARBIER	Référente territoriale	CD Essonne		<a href="mailto:hlebarbier@cd-essonne.fr">hlebarbier@cd-essonne.fr</a>
Chrystelle TOMMASI	Chargée de mission	CD Essonne	01 60 91 17 48	<a href="mailto:ctommasi@cd-essonne.fr">ctommasi@cd-essonne.fr</a>
Jonathan DERIC	Délégué de la Préfète	Préf 91	06 47 25 40 11	<a href="mailto:jonathan.deric@essonne.gouv.fr">jonathan.deric@essonne.gouv.fr</a>
Thomas ZAHRA	Chef de mission renouvellement urbain	DDT 91	01 60 76 34 27	<a href="mailto:thomas.zahra@essonne.gouv.fr">thomas.zahra@essonne.gouv.fr</a>

Florian LEDUC	Adjoint chef de service SHRU	DDT 91		<a href="mailto:florian.leduc@essonne.gouv.fr">florian.leduc@essonne.gouv.fr</a>
Mathilde GOURBESVILLE	Chargé mission territoriale	ANRU	01 53 63 78 79	<a href="mailto:m.gourbesville@anru.fr">m.gourbesville@anru.fr</a>
Perrine PASSOT	Directrice Renouvellement urbain	Grand Paris Sud	06 46 27 18 34	<a href="mailto:p.passot@grandparissud.fr">p.passot@grandparissud.fr</a>
Christophe VENIEN	DGA	Grand Paris Sud	06 09 81 24 48	<a href="mailto:c.venien@grandparissud.fr">c.venien@grandparissud.fr</a>
Ziraute BOUHENNICHA	Chef de projet	Grand Paris Sud		<a href="mailto:z.bouhennicha@grandparissud.fr">z.bouhennicha@grandparissud.fr</a>
Françoise BRZUSZEK	Référente	Action Logement	06 09 48 55 09	<a href="mailto:francoise.brzuszek@actionlogement.fr">francoise.brzuszek@actionlogement.fr</a>
Agathe DUMINY	Chargé de mission	Action Logement		<a href="mailto:agathe.duminy@actionlogement.fr">agathe.duminy@actionlogement.fr</a>
Jean Stéphane MICHARD	Responsable de projets	ADOMA	06 44 77 15 75	<a href="mailto:jean-stephane.michard@adoma.fr">jean-stephane.michard@adoma.fr</a>
Bruno CANCIAN	Chef de service MO	ADOMA	06 09 26 77 71	<a href="mailto:bruno.cancian@adoma.fr">bruno.cancian@adoma.fr</a>
Naoual GAGAZ	Chef de projet	Logement Francilien	07 86 81 95 41	<a href="mailto:ngagaz@groupe-lf.fr">ngagaz@groupe-lf.fr</a>
Léa MAKAREM	Responsable pôle	Logement Francilien	01 46 91 26 19	<a href="mailto:lmakarem@groupe-lf.fr">lmakarem@groupe-lf.fr</a>
Olivier COUTURIER	Chef de projet	Logement Francilien	06 69 54 52 09	<a href="mailto:ocouturier@groupe-lf.fr">ocouturier@groupe-lf.fr</a>
Celine GEFFRAY	Responsable développement urbain	Plurial Novilia	03 26 53 25 44	<a href="mailto:celine.geffray@plurial.fr">celine.geffray@plurial.fr</a>
Baptiste DURAND	Chef de projet	GPA	06 33 03 68 08	<a href="mailto:baptiste.durand@grandparisamenagement.fr">baptiste.durand@grandparisamenagement.fr</a>
Julien AIGLE	Chef de projet	URBATEC	06 82 65 92 42	<a href="mailto:j.aigle@urbatec.fr">j.aigle@urbatec.fr</a>
Matthieu GHEZZI	Chargé d'études	Ville Ouverte	06 51 05 79 74	<a href="mailto:ghezzi@ville-ouverte.com">ghezzi@ville-ouverte.com</a>
Virginie REVOLBILLET	Chef de projet	Objectif Ville		<a href="mailto:v.revol-billet@objectif-ville.com">v.revol-billet@objectif-ville.com</a>
Thomas DROZ	Directeur	Paule Green	06 20 43 02 70	<a href="mailto:contact@paulegreen.fr">contact@paulegreen.fr</a>
Marine LINGLART	Directrice	Urban-Eco	06 73 53 56 30	<a href="mailto:mlinglart@urban-eco.fr">mlinglart@urban-eco.fr</a>
Rosana GARCIA	Chef de projet	bécardmap	01 85 09 39 10	<a href="mailto:r.garcia@becard-map.com">r.garcia@becard-map.com</a>
Laurent BECARD	Directeur	bécardmap	01 85 09 39 01	<a href="mailto:l.becard@becard-map.com">l.becard@becard-map.com</a>

## PRESENTATION DU DIAGNOSTIC

Rappel du planning de la mission (13 mois)

Phase 1 : Mise à jour du diagnostic (avril 2017 – septembre 2017)

Phase 2 : Elaboration du projet (septembre 2017- décembre 2017)

Phase 3 : finalisation du projet (janvier 2018 -avril 2018)

Le diagnostic est axé sur trois objectifs fondateurs du projet de renouvellement urbain du quartier des Tarterêts dans les 10 ou 15 prochaines années :

1 - Diversifier le parc immobilier pour aboutir à une vraie mixité sociale permettant de parler d'un quartier populaire capable d'accueillir toutes (ou presque) les catégories sociales.

2 - Rendre le quartier le plus actif possible pour créer des emplois et renforcer son attractivité, y compris résidentielle.

3 - Créer une trame verte support de biodiversité et d'usages multiples pour les habitants du quartier.

La première partie de la présentation résume en quelques cartes les demandes faites par M. Le Maire, Jean Pierre Bechter.

1. Les 6 « coups partis » ; six éléments de projet en cours avec :
  - la construction de l'internat de la réussite entre la RN-104 et l'avenue du Général de Gaulle
  - la reconstitution partielle du foyer Adoma avec 150 logements (studio) le long de l'avenue Strathkelvin
  - l'opération mixte, dite Matisse, réalisée par Nexity consistant à une première phase avec la reconstruction de 33 logements pour Logement francilien et une deuxième phase avec la construction d'environ 75 logements en accession et l'implantation des commerces en RDC
  - La construction d'un immeuble des logements avec l'implantation de la médiathèque en RDC à l'angle de la RN7 et l'avenue Serge Dassault ; avec un dépôt du PC en octobre 2017
  - L'implantation de la fondation Dassault sur le lot 2 de la ZAC de la Montagne des Glaises
  
2. Les futurs équipements publics et privés ; des projets déjà engagés ainsi que des questionnements sur le futur des certains équipements :
  - La construction de l'internat de la réussite
  - L'agrandissement du parking de la Mosquée
  - La démolition du gymnase des hauts-Tarterêts
  - L'implantation d'un équipement public dans l'ancienne chaufferie
  - La création d'une salle de fêtes (M. Le Maire abandonne l'idée)
  - La démolition ou réutilisation de la crèche des Galopins
  - L'implantation de la médiathèque à l'angle de la RN7 et l'avenue Serge Dassault
  - La construction d'un deuxième terrain de football

**M. Le Maire** précise qu'il faut prendre en compte le déménagement de la régie inter quartiers dans l'opération Matisse.

3. Les démolitions de logements sociaux avec :
  - La démolition de 248 logements locatifs sociaux des tours 24, 36, 37 et 38, secteur Haut Blum, appartenant au Logement Francilien
  - La démolition de 237 logements locatifs sociaux des tours 6, 11, 12 et 13, secteur Cézanne-Renoir, appartenant au Logement Francilien
  - La démolition de 288 chambres du foyer Adoma

**M. Le Maire** précise que l'état de la Tour 35 est irrécupérable et qu'il faut l'envisager comme une démolition possible.

4. Le foncier constructible disponible  
Un foncier disponible en grande partie dans le secteur nord du quartier ainsi que sur le secteur Proudreed ; avec une propriété appartenant 1/3 à la ville, 1/3 aux bailleurs et 1/3 à Proudreed.  
Sur le QPV, la surface potentielle constructible est de 8 ha, ce qui permettrait de construire environ 1200 logements avec un COS moyen de 1.06
  
5. Le tableau du foncier constructible  
Ce foncier est divisé en deux catégories : dans le QPV et hors QPV avec respectivement une surface de terrain de 113534 m<sup>2</sup> et 15715 m<sup>2</sup> et un potentiel de logement respectif de 1217 logements et 125 logements.

**M. Le Maire** ne souhaite pas remettre 6000 habitants dans le quartier des Tarterêts, il ne faudra pas dépasser les 250 constructions neuves.

### **Présentation de la partie équipements par Ville Ouverte**

Le nombre de constructions neuves doit intégrer la problématique des dédoublements de classes de CP, issue de la nouvelle réforme. Les hypothèses de reconstructions de logements seront recalculées.

Par ailleurs, il faudra conforter le cœur/centre du quartier avec l'implantation des services, des commerces et des équipements cultures (d'un équipement sur la chaufferie) ; c'est une demande forte des habitants du quartier. Ce centre pourrait même rayonner à l'échelle intercommunale.

Le gymnase de hauts Tarterêts peut être reconstruit en constituant un pôle sportif avec le stade et ses installations sur le parc Gauguin.

Pour la chaufferie, la configuration architecturale du bâtiment rend difficile la pratique d'activités sportives. Une reconfiguration socio-culturelle est proposée pour accueillir : la maison de quartier, des locaux associatifs, une salle de spectacle, un café associatif.

**M. Le Maire** Il n'est pas question de construire des nouveaux équipements. En effet, de nombreux efforts ont été entrepris dans le PRU sur le quartier ; avec la construction de 4 écoles, 1 crèche, un centre commercial et une maison des associations. La ville n'a pas les moyens pour financer des nouveaux équipements. Pour la chaufferie il y a un champion olympique que parrainerait la chaufferie en équipement pour les sports de combat.

### **Présentation de la partie commerces et activités par Objectif Ville :**

Sur le volet commerces, Objectif Ville attire l'attention sur le fait que l'implantation des commerces sur l'opération Matisse, peut faire de la concurrence à la polarité du cœur du quartier et donc qu'il serait mieux d'éviter l'implantation des cellules à cet endroit. L'offre de service peut être privilégiée au détriment de commerces de proximité.

En se basant sur le souhait de M. Le Maire de construction de 250 logements ; le potentiel pour des commerces serait de 200 – 400 m<sup>2</sup>.

Il faudrait reconstituer l'offre du centre commercial Youssri sur des RDC en lien avec l'avenue Strathkelvin pour permettre la pérennisation d'une offre commerciale sur les Bas-Tarterêts ; car aujourd'hui l'offre existante est très peu qualitative et en déshérence.

Sur le volet économique il faudra privilégier les locaux d'activités type entrepôt ainsi que les structures de type incubateur, pépinière et hôtel d'entreprises. Les bureaux et les espaces coworking sont à exclure.

**M. Le Maire** rappelle que le mouvement naturel des habitants est vers la RN7 et non vers le bas du quartier ; et que les habitants vont au centre commercial.

### **Présentation de la trame paysagère par Paule Green.**

Le quartier des Tarterêts est adapté à sa topographie ; un coteau qui va de la RN7 à la vallée de la Seine, avec un système de voiries inscrites dans les pentes et les courbes de niveaux. Cette topographie lui donne une vraie valeur de qualité de vie avec un climat doux.

Une de contraintes du site en termes de développement durable est la pollution : sonore et atmosphérique. Ces éléments s'expliquent en raison de la proximité de la Francilienne et aussi des tissus industriels existants.

Il conviendra d'être vigilant et proposer des scénarios qui s'adaptent.

La carte enjeux qui spatialise et résume l'ensemble de la présentation a été exposée avec les points suivants :

- Une coulée verte
- Des nouvelles portes d'entrée
- Une trame verte maillée entre la ZAC de la Montagne des Glaises et le parc Gauguin
- Structurer le nord du quartier avec une nouvelle voie entre la rue Strathkelvin et la rue Emile Zola
- Renforcer la centralité existante

Une piste de scénario est présentée :

Scénario « Garden city », préféré par Le Maire, un scénario minimaliste dans le sens où l'on se base sur la trame existante et on renforce les atouts existants tels que la constitution d'une vraie trame verte s'appuyant sur les espaces verts existantes ; une trame verte et viaire qui donnera lieu à des emprises constructibles ou les nouvelles constructions vont s'implanter ; pour arriver à une image de quartier peu dense comme : l'Eco-quartier Carnot-Verrollot à Ivry-sur-Seine ou encore la ZAC des Aviateurs à Orly.